第1章　はじめに

（1）公共施設の範囲

地方自治法で規定されている「財産」は，公有財産，物品及び債権並びに基金です。本プランが対象とする「公共施設」は，公有財産のうち不動産（土地・建物等）に属する行政財産及び普通財産を対象範囲とします。

（2）取組みの重点化

本プランでは，公共施設全体での目指すべき方向を掲げつつ，取組方策の実施にあたっては，多くの課題が顕在化している『建築物』について重点的に実施していくこととします。

第2章　本プランの枠組みについて

（1）位置づけ

本プランは「仙台市基本計画」および「仙台市実施計画」に則るとともに，「仙台市役所経営プラン」の趣旨を踏まえたプランとして策定します。

（2）実施期間・進捗管理

本プランは平成26年度から実施しています。引き続き終期を定めず，概ね5年ごとを目途に全般的な見直しを行う変化に的確に対応するプランとします。

第3章　公共施設を取巻く環境・背景について

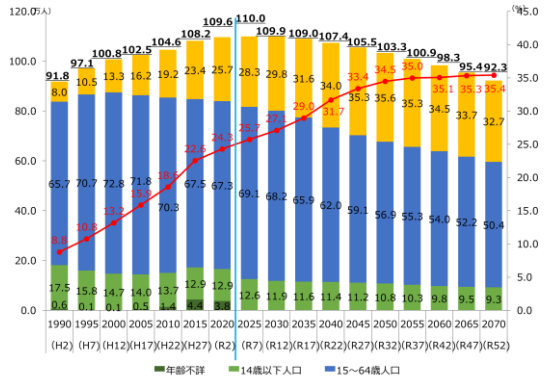
（1）本市の人口動態

・今後，人口は減少し，少子高齢化が進展する見通しです。
・公共施設に対する需要や維持更新を考えるうえで人口構造の変動は重要な要素となります。

（2）本市の財政状況

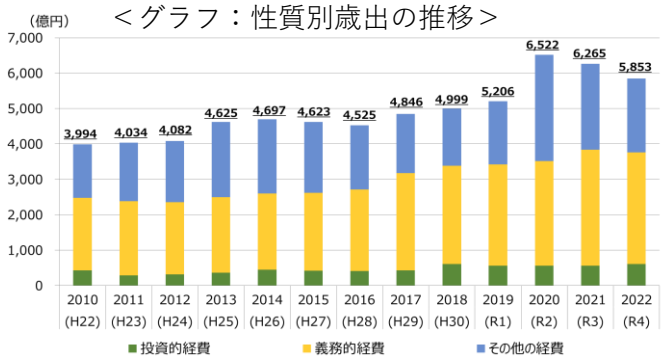
・本市の財政状況は，扶助費や人件費等の義務的経費の増加に加え，エネルギー価格等の高騰に伴い，特例的な収支差対策を講じざるを得ない状況です。
・今後も，厳しい財政状況が継続し，公共施設に係る予算確保は困難さが増す見通しです。

＜グラフ：年代別人口の推移及び将来見通し＞



注：令和2年以前は国勢調査結果による確定値、令和7年以降は本市の将来人口推計による
出典：国勢調査（総務省統計局）、仙台市将来人口推計（R2国調ベース）

＜グラフ：性質別歳出の推移＞

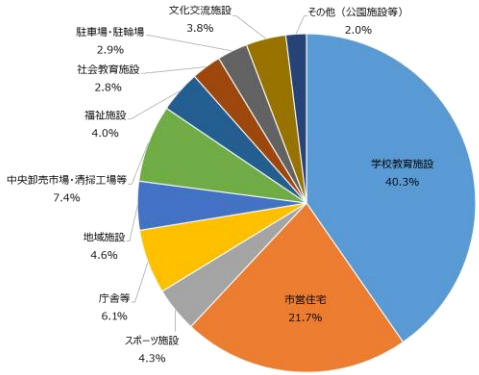


第4章　公共施設の現状について

（1）公共施設の整備状況

本市が保有する建築物は，学校教育施設が約4割を占め，次に市営住宅，スポーツ施設，本庁舎や区役所庁舎などが続いています。インフラ施設も老朽化が進んでおり，適切に維持・更新していくために多大な費用が必要となります。

＜グラフ：公共施設（建築物）の用途別面積＞



第5章　公共施設の課題整理について

施設の老朽化による 更新・維持管理コスト増大	大量の施設が老朽化 施設機能に着目した公共施設の見直しが必要 持続可能な公共施設経営が不可欠
ニーズの変化への対応	人口構造の変化への継続的な対応 機能集約型都市づくりへの対応 環境負荷低減・防災機能充実 デジタル化への対応 ユニバーサルデザイン化 週休2日を前提とした工期の設定
庁内推進体制整備	効率的なデータ収集・分析が必要 推進組織・体制が必要 情報共有・予算連動による実効性の確保

第6章　公共施設マネジメントの基本的な考え方について

（1）目的

公共施設を取巻く環境を踏まえたうえで，様々な課題に的確に対応することにより，安心して利用できる公共施設を将来にわたって持続的に提供することを目的とします。

（2）基本方針

総合的で経営管理的な仕組み（公共施設マネジメント）の取組みが不可欠であり，その実施にあたっては，基本的に次の3つの方針に基づき，現有施設の活用を徹底するとともに，施設機能に着目した管理・整備手法や民間活力の導入，推進体制の整備などに取組みます。

大切に長く使う　**効率的に使う つくる**　**総合的に進める**

第7章　公共施設マネジメントの取組方策について

（1）総合的な管理・保全の強化

■長寿命化の推進

本プラン策定後は，施設機能が大きく低下する前に予防的な保全を行う計画保全方法により，従来の目標耐用年数を超えた長寿命化を進めています。

■計画保全年数の設定

建築物を「大切に長く使う」という観点から，計画的な保全措置を実施し，長期に使用していくことを目的として計画保全年数を設定しています。

＜表：主な既存建築物(ＳＲＣ・ＲＣ造)の計画保全年数＞

	従来の目標耐用年数	計画保全年数
本庁舎・区庁舎 大規模文化施設　など	50年	80年 （50年）
小・中学校 市営住宅　　など	47年	60年 （47年）
市民センター コミュニティ・センター など	41年	60年 （47年）

※計画保全年数に記載している（ ）内の年数は新耐震基準適用前の建築物に設定する年数です。

■公共施設の脱炭素化に向けて

・令和３年３月に策定(令和６年３月改定)した「杜の都環境プラン（仙台市環境基本計画）」では，目指す環境都市像として，「杜の恵みを活かした，持続可能なまち」を掲げ，脱炭素社会の構築等に率先して取り組むこととしております。
・公共施設の脱炭素化に向けて，「仙台市環境行動計画」や，市有建築物の建築・改修時等における低炭素化技術の導入推進を図る「仙台市市有建築物低炭素化整備指針」とも整合を図りながら，取組みを進めます。
・今後，ＺＥＢ化の方針検討や太陽光発電設備の導入に取り組むこととしておりますが，取組みに伴って発生する費用や継続的な財源の確保など，本市の将来の財政状況も考慮しながら，持続的な取組みになるよう引き続き検討を進めます。

第7章　公共施設マネジメントの取組方策について

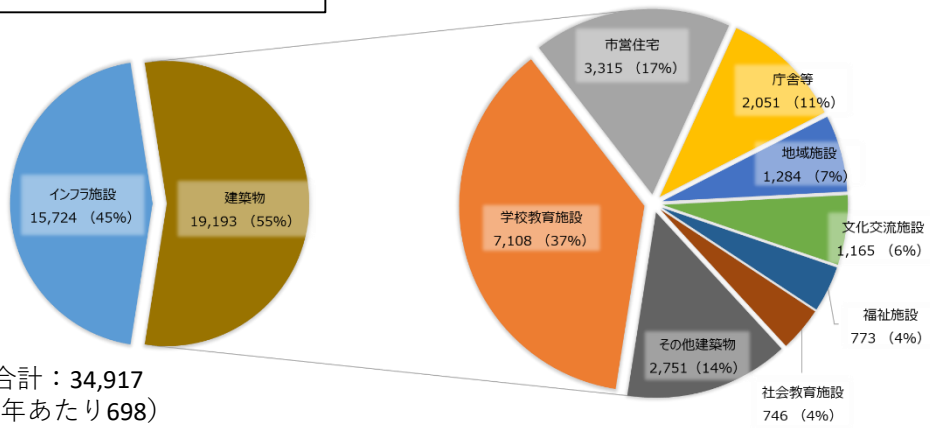
■将来的な財政負担推計

2024年度以降の50年間で発生する財政負担を推計した結果，全期間では3兆円を超える規模で施設コストが発生（年間698億円）する見込みです。

＜グラフ：今後の50年間における財政負担推計結果と建築物用途別の主な内訳＞

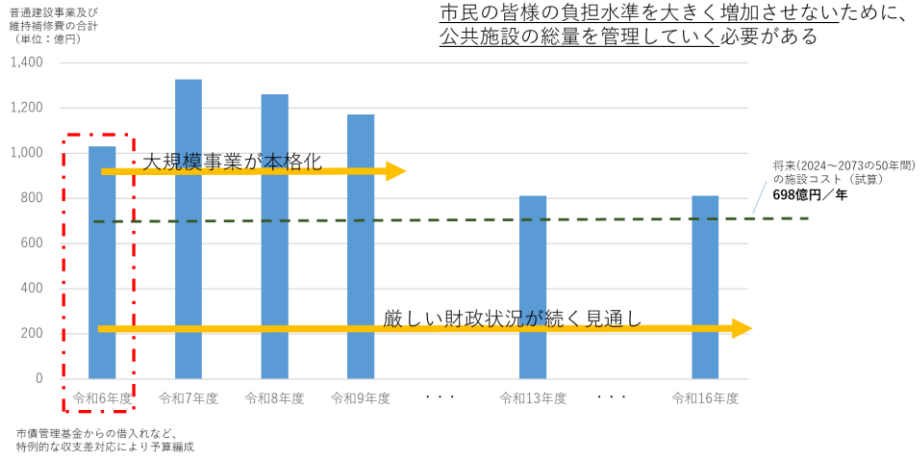
長寿命化取組み後の場合

（単位：億円）



合計：34,917
（1年あたり698）

人口減少局面を迎える中で
市民の皆様の負担水準を大きく増加させないために、
公共施設の総量を管理していく必要がある



（2）現有施設活用の徹底

■施設データの一元的整備・把握

・施設所管部署ごとに整備・管理されている施設管理台帳・システムの現状を踏まえつつ，本プランに基づくマネジメントの推進に必要な情報項目などを整理し，施設データとして一元的な把握を行っています。
・収集した情報を適切に更新することにより，公共施設マネジメントの基礎データとして活用します。

■全体像の見える化

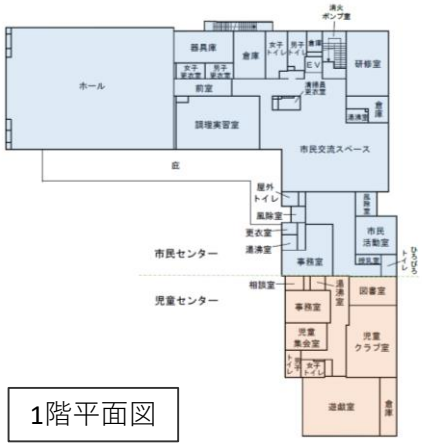
施設の稼働状況や老朽化の程度，管理運営に要する経費などのデータを総合的に集約・整理し，分かりやすく公表することにより，公共施設の現状と課題などについて対外的な共有を図るとともに，公共施設マネジメントの各般の取組みについて市民の理解促進に努めます。

（3）施設の質・量の適正化

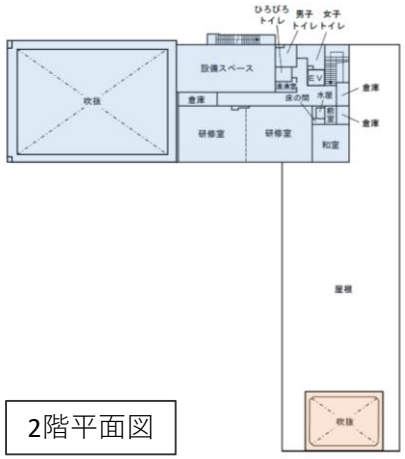
長寿命化の推進をはじめとした総合的な管理・保全を強化することは，施設コスト全体の縮減や事業費の平準化につながり，本市の長期的な財政運営の安定化に寄与します。

しかしながら，この取組みだけでは施設コストの全てを確保することが難しくなるものと見込まれることから，社会情勢や市民ニーズの変化に合わせ，取組方策ごとの更なる検討や市民，利用者への説明を行い，意識の共有を図りながら，施設の質・量の適正化を推進していく必要があります。

＜実施例：将監地区複合化施設＞



1階平面図



2階平面図

第7章　公共施設マネジメントの取組方策について

■施設総量の質と量の適正化に係る長期的な方向性

長期的な方向性を追加する必要性

・本市の魅力や新たな活力の創出に資する施策は，厳しい財政状況が続く中にあっても，厳選重点化等を図りながら計画的に進めることが求められます。
・そのためには，将来にわたり持続可能な財政運営を図っていくことが必要であり，市全体で各般の方策を講じ，対応を図っていかなければなりません。
・このような状況において，本プランの考え方に基づき，引き続き，公共施設の長寿命化等を図っていくとともに，公共施設等の管理に関する基本的な考え方を定め，市全体で共通認識を持ちながら，適正な管理を図っていく必要があります。

本市の公共施設の管理に関する基本的な考え方（長期的な方向性）

・本市が近い将来人口減少局面を迎えることは確実視されており，公共施設の維持管理コストが増大する中，質の高い市民サービスを持続的に提供していかなければなりません。
・長期的に一人当たりの施設コストを大きく増加させないという観点から，人口減少の水準を踏まえ，公共施設の総量を管理していく必要があります。
・公共施設の総量管理は，継続して取り組んでいく必要がありますが，本市主要施設の建替えや人口減少が本格化することが見込まれる期間を見据え，令和35年度までを目標とし，着実に取り組んでいきます。
※公共施設の総量（総延床面積：360.1万㎡）は，令和5年度の人口を基準とし，令和35年度までの人口推計に基づく減少割合▲7.31％を目安に管理していきます。

長期的な方向性を踏まえた今後の取組みについて

・施設用途毎の総量については，本プランにおける長期的な方向性を踏まえ，ニーズや本市における人口構造の変化を的確に捉えながら，施設の特性や利用状況，老朽度，機能等に着目した上で，検討していきます。

令和2年国勢調査に基づく仙台市の将来人口推計（令和4年3月推計）

	2023年(R5)	2028年(R10)	2033年(R15)	2038年(R20)	2043年(R25)	2048年(R30)	2053年(R35)
65歳～	276,777	291,634	307,472	331,055	349,247	355,407	355,756
15～64歳	694,052	688,049	671,163	635,328	601,726	577,604	558,602
0～14歳	128,915	121,771	116,240	115,001	112,616	109,487	104,959
計	1,099,744	1,101,454	1,094,875	1,081,384	1,063,589	1,042,498	1,019,317
割合	基準	0.16%	▲0.44%	▲1.67%	▲3.29%	▲5.21%	▲7.31%

（4）民間活力導入・市民協働の推進

■民間活力導入の更なる推進

・ＰＦＩ，指定管理者制度をはじめとした既存の取組みについて，公共施設の改修と一定期間の維持管理を併せて委託する手法なども含め，従来の施設対象範囲・手法にとらわれず更なる推進を図ります。

■公共施設を活用した歳入アップ推進

・掲出可能な公共施設においては，広告媒体としての活用を進め，安定した施設運営の財源を確保します。
・広告を活用した事業提案を募集し，効果的な事業については積極的に具体化を図ることにより，歳入アップにつなげるとともに市民サービスの向上を図ります。
・身近な公共施設についてネーミングライツなどの仕組みを組み合わせることにより，公共施設を基点とした地域への愛着心を高めるとともに施設の運営財源　を確保します。また，民間事業者などが地域支援や復興支援を行う場としても提供します。

■施設使用料など受益者負担のあり方の見直し

各種市民利用施設の使用料等について，物価変動等の状況を勘案しつつ，受益と負担の適正化を図る観点から，見直しの検討を行います。また，併せて減免制度のあり方についても検討を行います。

（5）公共施設マネジメント推進体制の整備

■推進組織・体制の整備

・市長を本部長，各局区長を本部員とする「仙台市公共施設総合マネジメント推進本部」により，公共施設の更新の必要性・妥当性の評価，実施段階における取組方針の決定，全体的な進捗管理などを行います。

第8章　公営企業におけるマネジメントの取組みについて

■現在の取組み状況及び今後の取組方針

本プランでは，公営企業に係る施設について基本的な考え方を共有するとともに，連携した取組みを行っていくこととしています。安定した公共施設運営は，全市共通の課題と捉え取組方策や実績について共有していきます。